

香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本公告的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不對因本公告全部或任何部份內容而產生或因倚賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。



## COUNTRY GARDEN HOLDINGS COMPANY LIMITED

### 碧桂園控股有限公司

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

(股份代號：2007)

### 截至2022年12月31日止年度 全年業績

#### 財務摘要

- 截至2022年12月31日止年度，本集團連同其合營企業及聯營公司，共實現歸屬本公司股東權益的合同銷售金額約人民幣3,574.7億元，歸屬本公司股東權益的合同銷售面積約4,450萬平方米。
- 於2022年，本集團權益合同銷售回款約為人民幣3,324.8億元，回款率達到93%。
- 年內，本集團實現總收入約為人民幣4,303.7億元，毛利約為人民幣328.8億元，本公司股東應佔核心淨利潤<sup>1</sup>約為人民幣26.1億元。
- 年內，本集團營銷及市場推廣成本和行政費用約為人民幣197.4億元，同比下降31.6%。
- 於2022年12月31日，本集團共有可動用現金<sup>2</sup>餘額約人民幣1,475.5億元，總借貸下降至約人民幣2,713.1億元，相較去年底下降14.7%，淨借貸比率40.0%，相比去年底優化5.4個百分點。

<sup>1</sup> 本公司股東應佔核心淨利潤是指本年實現的剔除公允價值變動、匯兌淨損益等影響的股東應佔收益。

<sup>2</sup> 現金及現金等價物與受限制現金之和。

碧桂園控股有限公司（「本公司」或「公司」）董事會（「董事會」，個別董事下稱「董事」）欣然宣佈，本公司及其附屬公司（統稱「本集團」、「集團」或「碧桂園」）截至2022年12月31日止年度之經審核綜合業績。

## 業績回顧與展望

### 昨天：穿越風雨，表率擔當

2022年是極不平凡的一年，地產行業經歷了前所未有的凜冽寒冬，房地產行業銷售同比下滑26.7%，開發投資同比下滑10%。信用風險頻發、銷售去化低迷、各方主體信心缺失等問題影響了行業內每一位參與者，房企普遍迎來生存大考。碧桂園上下同欲、攻堅克難，全力以赴應對嚴峻挑戰。雖然本輪下行期，公司在利潤表上做出了犧牲，但碧桂園依舊保持穩健，集團連同其合營企業和聯營公司全年累計交付近70萬套房屋，交付量高居行業榜首，確保了資金鏈安全以及良好信用記錄，忠實履行了企業社會責任，充分體現了作為行業頭部優質企業的擔當及作為。

截至2022年12月31日止年度，本集團連同其合營企業及聯營公司實現了歸屬本公司股東權益的合同銷售金額約人民幣3,574.7億元，全年總去化率高達65%。權益回款金額約人民幣3,324.8億元，權益銷售回款率連續7年達到90%以上。年內，本集團實現收入約人民幣4,303.7億元，本公司股東應佔核心淨利潤約人民幣26.1億元。投資端，集團堅持精準審慎，分別在佛山、張家口、蘭州等地獲取低溢價率的土地，截至年末集團權益可售資源約9,555.0億元。

在財務管控方面，集團延續行穩致遠的風格，進一步降槓桿。於2022年12月31日，集團可動用現金餘額約人民幣1,475.5億元，相比2022年中期維持穩定；總有息負債餘額下降至人民幣2,713.1億元，淨負債率40.0%，相比去年底優化了5.4個百分點。在銷售市場疲軟、資本市場信心坍塌的情況下，集團圍繞可動用現金的核心管理目標，保證了年內所有到期債券的剛性兌付，並積極拓展各類融資渠道。2022年集團在全市場累計發行了近人民幣百億元直接融資，獲得超十家銀行逾人民幣3,000億元意向性綜合授信支持，充分體現了監管層及金融機構對集團的認可與支持。在行業波動期，控股股東、管理層始終選擇與公司站在一起，通過在二級市場購買公司債券及優先票據、提供免息及無抵押貸款等方式支持公司，其中大股東為公司提供免息無抵押借款港幣50.55億元。控股股東和管理層與公司同榮辱、共進退，也體現了公司良好企業文化積澱形成的強大凝聚力。

### **今天：風雨兼程，砥礪前行**

碧桂園1992年自佛山北滘起步，2007年於港交所上市，2013年銷售規模突破人民幣千億元，2017年首次入選《財富》世界500強，一路走來發展為如今的優質頭部民營房地產企業，離不開創始人筚路藍縷、堅韌勇毅的不懈奮鬥。目前的碧桂園已經具有多年持續發展形成的深厚積澱，也擁有一支經驗豐富且穩定的管理團隊。當前房地產市場已經進入了全新的發展階段，市場從過去的高速增長期逐步進入平穩期，商業模式和競爭格局也發生了極大變化，企業唯有主動求變、突破自我方能適者生存、走向未來。公司將會全面總結多年以來的優秀經驗，堅持以客戶為中心，以市場為導向，利用科技智慧建造的突出優勢，積極探索房地產業的新發展模式，堅持做對人好、對社會好的高科技綜合性企業。

2023年是全面貫徹落實黨的二十大精神的開局之年，也是碧桂園成立第三十一年。在各項利好政策的加持下，行業參與者的信心正逐步修復，市場迎來了築底復甦的機會。但碧桂園必須保持清醒，市場的修復不是一蹴而就的，行業當前依舊面臨很大的壓力，碧桂園會紮實落實「保安全、保交付、保資產」的三保工作，持續提升全週期綜合競爭力，圍繞市場需求持續優化產品體系，借助科技智慧建造體系實現提質增效，全力參與保障性住房等代管代建業務，助力解決好新市民、青年人等人群的住房問題。

新的行業環境對企業的競爭力提出了越來越高的要求，公司適時匹配市場變化，發掘一批綜合經營管理能力較強的區域總裁，通過組織架構的調整，在最大化發揮優秀管理者能力優勢的同時兼顧屬地市場的深耕延續性，繼續發揮公司多年深耕佈局的沉澱積累。同時，公司整體投資將會圍繞人口流動、產業佈局、經濟基礎、庫存情況等城市核心變量進行優中選優，進一步聚焦一二線核心城市及三四線城市核心區位，實現增量資產的效益兌現。以及，匹配市場緩慢復甦的基調，碧桂園將會繼續堅定地走質量發展之路，堅持現金流是前提，利潤是核心的方針，做好全面預算管理，以最小代價實現存量資產的保值增值。資本市場信心的回歸已初見端倪，公司將用好用足各類融資政策，積極探索多元化融資渠道，合理有序地降低有息負債規模以匹配市場變化，持續優化負債結構，逐步修復資產負債表狀況。

## 明天：向陽而行，擁抱未來

科技創新是時代發展的主題，公司向高科技企業轉型的決心無比堅定。公司積極投身建築機器人和科技智慧建造事業，先後成立組建廣東博智林機器人公司（「博智林」）、科技建築集團，探索以建築機器人為核心，建築機器人+BIM技術+裝配式及新體系的科技建造方案。截至2023年1月底，博智林已有33款建築機器人投入商業化應用，適用於建築全週期智慧建造工序，已服務覆蓋30個省份（直轄市、自治區）超600個項目，累計交付量超1,700台，累計應用施工面積超1,000萬平方米。通過聚焦建築機器人、BIM數字化、新型建築工業化等產品的研發、生產與應用，碧桂園已發展成為中國智慧建造領域的引領者，相關機器人科技技術已在國家科技成果鑑定中獲得六項國際領先的綜合評價，遞交專利有效申請超3,000項，其中獲授權發明專利超1,000項。

加快建立多主體供應、多渠道保障、租購併舉的住房制度，包括保障性住房在內的多層次供給將為發展代管代建業務提供新的機遇。科技智慧建造體系能有效助力開發業務的提質增效，為公司下一步業務佈局拓展新空間。未來，代管代建業務也會成為公司業務重點之一，公司將充分發揮廣泛佈局的優勢，積極對接市場需求，全力參與保障性住房等代管代建，以做一成一的心態穩步推進新業務的發展，培養新的業務增長點。

集團高度重視國家「雙碳」戰略及可持續發展戰略所帶來的機遇與挑戰，現已欣然發佈第十四份可持續發展報告，回應利益相關方期許。集團把可持續發展提升到戰略層面，納入經營發展規劃，緊密結合自身業務情況，開展形式多樣的可持續發展行動，努力實現管治從嚴、品質為先、綠色共建、以人為本、和諧共享。此外，集團積極響應精準扶貧與鄉村振興事業，迄今已累計參與社會慈善捐款超人民幣105億元，並主動參與全國16省57縣的精準扶貧和鄉村振興工作，累計受益人數超1,000萬人次。未來，集團將繼續積極投入到綠色可持續性發展、公益慈善等領域，踐行企業社會責任，致力於為不斷滿足人民對美好生活的嚮往而持續奮鬥。

## 結尾語

道阻且長，行則將至。碧桂園能在過去一年破霧前行，離不開全體業主的認可，離不開監管部門、金融機構、合作伙伴及投資者的支持，也離不開每一位碧桂園人的努力。酷寒已過，暖春將至，碧桂園一定會繼續腳踏實地，勇毅前行，繼續為社會及廣大股東創造價值。

## 綜合財務狀況表

	於12月31日	
	2022年	2021年
附註	人民幣百萬元	人民幣百萬元
<b>非流動資產</b>		
物業、廠房及設備	25,601	27,099
投資物業	14,250	16,302
無形資產	1,558	1,370
使用權資產	4,753	4,985
在建物業	28,355	48,146
於合營企業之投資	45,340	49,664
於聯營公司之投資	22,632	23,177
以公允價值計量且其變動計入其他綜合收益的 金融資產	9,625	9,894
衍生金融工具	6	320
貿易及其他應收款	3 12,484	13,414
遞延所得稅資產	42,781	40,057
	<u>207,385</u>	<u>234,428</u>
<b>流動資產</b>		
在建物業	883,887	1,008,146
持作銷售的已落成物業	51,323	46,354
存貨	7,277	9,689
貿易及其他應收款	3 380,017	406,798
合同資產及合同取得成本	25,046	23,602
預付所得稅金	30,362	23,823
以公允價值計量且其變動計入損益的金融資產	11,414	14,207
衍生金融工具	206	18
受限制現金	19,269	34,346
現金及現金等價物	128,281	146,954
	<u>1,537,082</u>	<u>1,713,937</u>

		於12月31日	
		2022年	2021年
	附註	人民幣百萬元	人民幣百萬元
<b>流動負債</b>			
合同負債		668,162	709,255
貿易及其他應付款	4	437,355	550,591
當期所得稅負債		31,719	39,160
優先票據	5	3,825	8,283
公司債券	6	26,081	6,345
可換股債券	7	2,597	8
銀行及其他借款		61,205	64,382
租賃負債		90	186
衍生金融工具		175	695
		<u>1,231,209</u>	<u>1,378,905</u>
<b>流動資產淨值</b>		<u>305,873</u>	<u>335,032</u>
<b>總資產減流動負債</b>		<u>513,258</u>	<u>569,460</u>
<b>非流動負債</b>			
優先票據	5	66,830	66,786
公司債券	6	6,238	27,815
可換股債券	7	3,196	2,160
銀行及其他借款		101,335	142,143
租賃負債		321	506
遞延政府補助金		186	216
遞延所得稅負債		25,245	28,123
衍生金融工具		334	1,084
		<u>203,685</u>	<u>268,833</u>
<b>本公司股東應佔權益</b>			
股本及溢價	8	50,536	38,787
其他儲備		23,830	22,691
留存收益		129,257	137,258
		<u>203,623</u>	<u>198,736</u>
<b>非控制性權益</b>		<u>105,950</u>	<u>101,891</u>
<b>權益總額</b>		<u>309,573</u>	<u>300,627</u>
<b>權益總額及非流動負債</b>		<u>513,258</u>	<u>569,460</u>

## 綜合利潤表

	附註	截至12月31日止年度	
		2022年 人民幣百萬元	2021年 人民幣百萬元
收入	2	430,371	523,064
銷售成本		<u>(397,488)</u>	<u>(430,282)</u>
毛利		32,883	92,782
其他收入及(損失)/收益 — 淨額	9	(1,365)	1,637
投資物業之公允價值變動及轉至投資物業之 損失		(117)	(227)
營銷及市場推廣成本		(11,298)	(15,316)
行政費用		(8,438)	(13,518)
研發費用		(2,164)	(3,308)
金融資產和合同資產減值損失淨額		<u>(3,059)</u>	<u>(1,651)</u>
經營利潤		6,442	60,399
財務收益	10	3,572	3,824
財務費用	10	(8,379)	(327)
財務(費用)/收益 — 淨額	10	(4,807)	3,497
於合營企業及聯營公司經營成果所佔份額		<u>3,726</u>	<u>5,053</u>
稅前利潤		5,361	68,949
所得稅費用	11	<u>(8,323)</u>	<u>(27,967)</u>
本年度(損失)/利潤		<u>(2,962)</u>	<u>40,982</u>
應佔(損失)/利潤歸屬於：			
— 本公司股東		(6,052)	26,797
— 非控制性權益		<u>3,090</u>	<u>14,185</u>
		<u>(2,962)</u>	<u>40,982</u>
本公司股東應佔(損失)/利潤的每股盈利 (以每股人民幣元計)			
基本	13	<u>(0.26)</u>	<u>1.22</u>
攤薄	13	<u>(0.26)</u>	<u>1.21</u>
股息			
中期股息	12	<u>—</u>	<u>4,716</u>
擬派末期股息	12	<u>—</u>	<u>2,343</u>

## 綜合全面收益表

	截至12月31日止年度	
	2022年 人民幣百萬元	2021年 人民幣百萬元
本年度(損失)/利潤	<u>(2,962)</u>	<u>40,982</u>
<b>其他綜合損失</b>		
將不會被重分類至利得或損失：		
— 以公允價值計量且其變動計入其他綜合收益的 金融資產的公允價值變動	(6)	409
— 由使用權資產轉入投資物業重估利得	—	20
可被重分類至利得或損失：		
— 現金流量對沖的遞延收益	5	10
— 對沖的遞延成本	(719)	(233)
— 外幣報表折算差異	<u>423</u>	<u>(568)</u>
本年度其他綜合損失，稅後淨額	<u>(297)</u>	<u>(362)</u>
本年度綜合(損失)/收益總額	<u><u>(3,259)</u></u>	<u><u>40,620</u></u>
<b>綜合(損失)/收益總額歸屬於：</b>		
— 本公司股東	(6,417)	26,451
— 非控制性權益	<u>3,158</u>	<u>14,169</u>
	<u><u>(3,259)</u></u>	<u><u>40,620</u></u>

## 綜合財務報表附註

### 1 會計政策和披露變更

#### (a) 本集團採納的新準則和修訂

本集團在2022年1月1日開始的年度報告期間首次採用下列修訂或年度改進：

- 物業、廠房及設備：達到預期可使用狀態前的銷售收入 — 對香港會計準則第16號的修訂
- 虧損合同履約成本 — 對香港會計準則第37號的修訂
- 香港財務報告準則之年度改進，2018至2020年週期
- 概念框架之索引 — 對香港財務報告準則第3號的修訂
- 2021年6月30日後的新冠病毒疫情相關租金減免 — 對香港財務報告準則第16號的修訂（2021年3月）（「香港財務報告準則第16號修訂（2021年3月）」）
- 共同控制合併之合併會計法 — 對會計指引第5號的修訂

以上所列修訂及年度改進對過往期間確認的金額沒有重大影響，並且預計不會對當前或未來期間產生重大影響。

#### (b) 尚未採納的新準則、現存準則的修訂及解釋

下列是已公佈的但於2022年1月1日起的年度仍未生效、與本集團相關的新會計準則及對現存準則的修訂與解釋，而本集團並無提早採納：

		於下列日期或之後開始 的年度期間生效
香港會計準則第1號（修訂）及香港財務報告準則實務說明第2號（修訂）	會計政策披露	2023年1月1日
香港會計準則第8號（修訂）	會計估計之定義	2023年1月1日
香港會計準則第12號（修訂）	單一交易產生的資產和負債的遞延所得稅	2023年1月1日
香港財務報告準則第17號及修訂	保險合同	2023年1月1日
香港詮釋第5號（2020年）	財務報表之呈列 — 借款人對包含隨時要求償還條文之有期貸款之分類	2024年1月1日
香港會計準則第1號（修訂）	流動和非流動負債分類	2024年1月1日
香港會計準則第1號（修訂）	附有契約條件的非流動負債	2024年1月1日
香港財務報告準則第16號（修訂）	售後回租交易中的租賃負債	2024年1月1日
香港財務報告準則第10號（修訂）及香港會計準則第28號（修訂）	投資者及其聯營公司或合營企業之間資產的出售或注資	待定

上述新準則和現存準則的修訂及解釋在2023年1月1日或之後開始的年度期間生效，但未有在本綜合財務報表中應用。本集團就首次採用香港財務報告準則第17號進行評估，並選擇採用香港財務報告準則第9號對現有的財務擔保合約進行計量。財務擔保合約在初始確認時以公允價值計量，後續以下列兩者較高者計量，根據香港財務報告準則第9號確定的損失撥備金額，以及初始確認的金額減去根據香港財務報告準則第15號確認的累計收益金額(如適用)。此等準則和修訂預期不會對本集團的綜合財務報表造成重大影響。

## 2 收入及分部資料

本公司執行董事審視本集團的內部報告以評估分部業績和分配資源。本公司執行董事根據該報告釐定經營分部。

本公司執行董事評估集團的經營業績，認為本集團僅有兩個報告分部 — 房地產開發及建築。其他分部主要包括物業投資、酒店經營及智能建造等，就分部報告目的而言，單一及合計考慮均不重大。

本公司執行董事會根據分部業績的計量對營運分部之表現進行評估。該計量未將衍生金融工具的公允價值變動納入考慮，同時將於合營企業及聯營公司經營成果所佔份額納入考慮。

分部資產主要包含物業、廠房及設備，無形資產，使用權資產，投資物業，以公允價值計量且其變動計入其他綜合收益的金融資產，以公允價值計量且其變動計入損益的金融資產，在建物業，於合營企業之投資，於聯營公司之投資，持作銷售的已落成物業，存貨，應收款，預付所得稅金，合同資產及合同取得成本和經營現金。分部資產不包括衍生金融工具和遞延所得稅資產。分部負債主要包含經營負債。分部負債不包括當期所得稅負債，優先票據，公司債券，可換股債券，銀行及其他借款，衍生金融工具和遞延所得稅負債。

資本支出主要包含物業、廠房及設備，投資物業，無形資產以及使用權資產的增加，但不包含由企業合併引起的增加。

收入包括下列各項：

	2022 人民幣百萬元	2021 人民幣百萬元
出售物業	417,296	507,478
提供建築服務	7,568	9,360
租金收入	915	840
其他	<u>4,592</u>	<u>5,386</u>
	<u><u>430,371</u></u>	<u><u>523,064</u></u>

分部間交易按各分部管理層協定的條款及條件訂立。

本集團的收入主要來自中國內地市場，並且90%以上的非流動資產均位於中國內地，因此未列示按地區分部的信息。

本集團有大量客戶，但沒有佔集團收入達到或超過10%的單一客戶。

提供給本公司執行董事的截至2022年12月31日止年度報告分部的信息如下：

	房地產開發 人民幣百萬元	建築 人民幣百萬元	其他 人民幣百萬元	合計 人民幣百萬元
與客戶之間的合同產生的收入	417,296	38,178	25,992	481,466
— 在某一時點確認	344,960	—	24,252	369,212
— 在一段時間內確認	72,336	38,178	1,740	112,254
其他收入來源				
租金收入	—	—	915	915
分部收入	417,296	38,178	26,907	482,381
分部間收入	—	(30,610)	(21,400)	(52,010)
來源於外部客戶的收入	417,296	7,568	5,507	430,371
於合營企業及聯營公司經營成果 所佔份額	3,711	—	15	3,726
投資物業之公允價值變動及轉至 投資物業之損失	—	—	(117)	(117)
計入費用的物業、廠房及設備， 無形資產，使用權資產的折舊和攤銷	554	53	1,659	2,266
金融資產和合同資產減值損失淨額	2,820	50	189	3,059
分部業績	12,470	42	(2,453)	10,059
<b>於2022年12月31日</b>				
抵銷分部間金額後的總分部資產	1,568,334	28,053	105,087	1,701,474
對合營企業和聯營公司的投資	66,929	—	1,043	67,972
資本開支	522	278	1,645	2,445
抵銷分部間金額後的總分部負債	1,009,645	26,727	69,742	1,106,114

提供給本公司執行董事的截至2021年12月31日止年度報告分部的信息如下：

	房地產開發 人民幣百萬元	建築 人民幣百萬元	其他 人民幣百萬元	合計 人民幣百萬元
與客戶之間的合同產生的收入	507,478	56,371	29,146	592,995
— 在某一時點確認	420,661	—	27,227	447,888
— 在一段時間內確認	86,817	56,371	1,919	145,107
其他收入來源				
租金收入	—	—	840	840
分部收入	507,478	56,371	29,986	593,835
分部間收入	—	(47,011)	(23,760)	(70,771)
來源於外部客戶的收入	507,478	9,360	6,226	523,064
於合營企業及聯營公司經營成果 所佔份額	5,088	—	(35)	5,053
投資物業之公允價值變動及轉至 投資物業之損失	—	—	(227)	(227)
計入費用的物業、廠房及設備， 無形資產，使用權資產的折舊和攤銷	619	43	1,725	2,387
金融資產和合同資產減值損失淨額	1,521	27	103	1,651
分部業績	67,304	334	(2,068)	65,570
<b>於2021年12月31日</b>				
抵銷分部間金額後的總分部資產	1,758,089	31,271	118,610	1,907,970
對合營企業和聯營公司的投資	71,170	—	1,671	72,841
資本開支	536	102	4,324	4,962
抵銷分部間金額後的總分部負債	1,151,286	29,857	79,611	1,260,754

### 3 貿易及其他應收款

	2022 人民幣百萬元	2021 人民幣百萬元
列作流動資產		
— 應收賬款 — 淨額 (附註(a))	34,879	35,984
— 其他應收款項 — 淨額 (附註(b))	298,753	297,246
— 預付土地款 (附註(c))	13,511	36,131
— 其他預付款項 (附註(d))	32,874	37,437
	<u>380,017</u>	<u>406,798</u>
列作非流動資產		
— 預付股權款 (附註(e))	12,484	13,414
	<u>12,484</u>	<u>13,414</u>
	<u>392,501</u>	<u>420,212</u>

於2022年12月31日，貿易及其他應收款的賬面價值接近其公允價值。

(a) 應收賬款的明細列示如下：

	2022 人民幣百萬元	2021 人民幣百萬元
應收賬款	35,156	36,212
減：減值準備	(277)	(228)
	<u>34,879</u>	<u>35,984</u>

應收賬款之來源主要為物業銷售。物業買家的信用期一般為1至6個月。基於交樓日的應收賬款之賬齡分析如下：

	2022 人民幣百萬元	2021 人民幣百萬元
90天以內	29,355	30,395
超過90天至180天以內	2,351	2,657
超過180天至365天以內	2,731	2,554
超過365天	719	606
	<u>35,156</u>	<u>36,212</u>

於2022年12月31日及2021年12月31日，應收賬款主要以人民幣計價。

本集團應用香港財務報告準則第9號規定的簡化模式計算預期信貸虧損。於2022年12月31日，對應收賬款確認了人民幣277百萬元(2021年：人民幣228百萬元)的減值準備。

由於本集團的買家數量眾多，因而應收賬款不存在集中之信用風險。應收賬款主要由已出售物業作抵押擔保。

(b) 其他應收款項明細列示如下：

	2022 人民幣百萬元	2021 人民幣百萬元
其他應收合營企業、聯營公司及其他關聯方款項	111,447	119,356
土地競買及其他保證金	12,690	14,407
其他(i)	<u>184,053</u>	<u>169,910</u>
	308,190	303,673
減：減值準備	<u>(9,437)</u>	<u>(6,427)</u>
其他應收款項 — 淨額	<u><u>298,753</u></u>	<u><u>297,246</u></u>

(i) 此類應收款主要是應收本集團的附屬公司的其他股東的若干款項，這些款項主要為免息，無抵押及根據合同條款歸還。

(c) 預付土地款是購買土地使用權所預支付的款項。於2022年12月31日，相關土地使用權證尚未取得。

(d) 其他預付款項主要是預付增值稅以及購買建築材料和服務的預付款項。

(e) 預付股權款是對年末尚未完成收購的特定房地產開發公司已支付的款項。

#### 4 貿易及其他應付款

	2022 人民幣百萬元	2021 人民幣百萬元
應付賬款 (附註(a))	191,621	285,122
其他應付款項 (附註(b))	182,937	206,711
其他應付稅項 (附註(c))	56,838	49,760
應付職工薪酬	<u>5,959</u>	<u>8,998</u>
	<u><u>437,355</u></u>	<u><u>550,591</u></u>

於2022年12月31日，貿易及其他應付款的賬面價值接近其公允價值。

(a) 根據權責發生制的負債確認日期的應付賬款賬齡分析如下：

	2022 人民幣百萬元	2021 人民幣百萬元
365天以內	188,869	280,940
超過365天	<u>2,752</u>	<u>4,182</u>
	<u><u>191,621</u></u>	<u><u>285,122</u></u>

(b) 其他應付款項主要包括物業買家的預付保證金和本集團應付若干合營企業、聯營公司和本集團附屬公司的其他股東的款項，以及收購附屬公司、合營企業及聯營公司的尚未支付對價，這些款項主要為免息，無抵押及根據合同條款歸還。

(c) 其他應付稅項主要包括與預售物業相關的待轉銷項稅約人民幣66,087百萬元(2021年：人民幣69,163百萬元)、應付增值稅及其他稅項。

## 5 優先票據

	2022 人民幣百萬元	2021 人民幣百萬元
於1月1日	75,069	73,410
增添	-	12,240
回購及按要約購買／提前贖回(附註(a))	(6,600)	(7,915)
到期歸還(附註(a))	(4,370)	(950)
利息費用	3,892	4,201
利息支付	(3,914)	(3,964)
匯兌差額	<u>6,578</u>	<u>(1,953)</u>
於12月31日	70,655	75,069
減：列作流動負債的即期部分	<u>(3,825)</u>	<u>(8,283)</u>
列作非流動負債	<u><u>66,830</u></u>	<u><u>66,786</u></u>

(a) 截至2022年12月31日止年度內，本集團到期歸還和回購及按要約購買的優先票據如下：

票據名稱	面值 百萬元	利率	發行日期	票據期限
本年到期歸還：				
2022票據	美元261	4.750%	2017年7月25日	5年
2022票據II	美元411	7.125%	2018年9月27日	3.5年
本年回購及按要約購買：				
2026票據	美元3	5.625%	2016年12月15日	10年
2022票據	美元439	4.750%	2017年7月25日	5年
2023票據III(第二期)	美元234	4.750%	2018年7月31日	4.5年
2025票據(第二期)	美元42	5.125%	2018年9月4日	6.4年
2024票據(第二期)	美元35	8.000%	2019年1月25日	5年
2024票據II	美元13	6.500%	2019年4月8日	5年
2026票據II(第一期)	美元31	7.250%	2019年4月8日	7年
2025票據II	美元29	6.150%	2019年9月17日	6年
2027票據	美元2	5.125%	2020年1月14日	7年
2025票據III	美元28	5.400%	2020年5月27日	5年
2026票據III	美元10	4.200%	2020年8月6日	5.5年
2025票據IV	美元47	3.125%	2020年10月22日	5年
2030票據III	美元2	3.875%	2020年10月22日	10年
2026票據IV(第二期)	美元35	2.700%	2021年7月20日	5年

## 6 公司債券

	2022 人民幣百萬元	2021 人民幣百萬元
於1月1日	34,160	40,480
增添(附註(a))	4,421	18,899
回購(附註(a))	(617)	-
歸還	(5,671)	(24,984)
利息費用	1,565	1,844
利息支付	(1,577)	(1,946)
匯兌差額	38	(133)
於12月31日	32,319	34,160
減：列作流動負債的即期部分	(26,081)	(6,345)
列作非流動負債	6,238	27,815

(a) 截至2022年12月31日止年度內，本集團新發行和回購的公司債券情況如下：

債券名稱	面值 人民幣 百萬元	利率	發行日期	債券期限
本年發行：				
碧桂園地產集團有限公司（「碧桂園地產」）2022年公開發行人民幣公司債券（第一期）*	500	4.50%	2022年5月24日	3年
碧桂園地產2022年度第一期中期票據*	1,500	3.20%	2022年9月19日	3年
碧桂園地產2022年公開發行人民幣公司債券（第二期）（品種一）*	800	4.88%	2022年12月13日	2年
碧桂園地產2022年公開發行人民幣公司債券（第二期）（品種二）*	200	4.00%	2022年12月13日	2年
碧桂園地產2022年度第二期中期票據*	1,000	4.30%	2022年12月26日	3年
馬來西亞碧桂園房產有限公司（「馬來碧桂園」）2022年非公開發行林吉特公司債券（第十二期）	151	5.00%	2022年3月18日	1年
馬來碧桂園2022年非公開發行林吉特公司債券（第十三期）	98	5.40%	2022年6月9日	1年
Risland (Thailand) Company Limited 2022年發行可贖回及有擔保公司債券	242	7.50%	2022年12月16日	1.75年

\* 公司債券於深圳證券交易所或中國銀行間市場交易商協會上市。

債券名稱	面值 人民幣 百萬元	利率	發行日期	債券期限
本年回購：				
碧桂園地產2019年公開發行人 民幣債券(第二期)	32	4.50%	2021年8月1日	2年
碧桂園地產2020年公開發行人 民幣公司債券(第一期)	2	4.20%	2020年4月1日	5年
碧桂園地產2020年公開發行人 民幣公司債券(第二期)(i)	0	4.19%	2020年7月7日	5年
碧桂園地產2020年公開發行人 民幣公司債券(第三期)	44	4.38%	2020年9月24日	5年
碧桂園地產2020年公開發行人 民幣公司債券(第四期)	162	4.15%	2020年11月3日	5年
碧桂園地產2021年公開發行人 民幣公司債券(第一期)	190	4.80%	2021年3月12日	5年
碧桂園地產2021年公開發行人 民幣公司債券(第二期)	122	4.80%	2021年6月15日	5年
碧桂園地產2021年公開發行人 民幣公司債券(第三期)	14	4.33%	2021年9月14日	4年
碧桂園地產2021年公開發行人 民幣公司債券(第四期)	41	6.30%	2021年12月17日	4年

(i) 碧桂園地產2020年公開發行人民幣公司債券(第二期)於公開市場部分回購面值人民幣0.3百萬元。

## 7 可換股債券

	2022 人民幣百萬元	2021 人民幣百萬元
於1月1日負債部分	2,168	5,272
增添(附註(b))	2,870	-
提前贖回	-	(3,245)
利息費用	477	577
利息支付	(201)	(278)
匯兌差額	479	(158)
負債部分於12月31日	5,793	2,168
減：列作流動負債的即期部分	(2,597)	(8)
列作非流動負債	3,196	2,160

- (a) 於2018年11月21日，本集團訂立了發行以港幣計值於2023年12月5日到期的可換股債券的協議，債券本金為港幣7,830百萬元（約相等於人民幣6,868百萬元）（統稱「**2023可換股債券**」）。

截至2022年12月31日，2023可換股債券尚未轉換。

- (b) 於2022年1月20日，本集團訂立了發行以港幣計值於2026年7月28日到期的可換股債券的協議，債券本金為港幣3,900百萬元（約為人民幣3,191百萬元）（統稱「**2026可換股債券**」）。初步換股價為每股股份港幣8.10元。由於股份支付及實物分派，換股價後續修改為每股股份港幣7.92元。於2022年1月28日（統稱「**發行日**」），該可換股債券發行完成。發行可換股債券扣除約人民幣30百萬元交易費用後的淨收入約為人民幣3,161百萬元。於發行日負債部分初始價值約為人民幣2,870百萬元，所有者權益部分初始價值約為人民幣291百萬元。自發行日到債券被轉換或到債券到期日，負債部分以攤餘成本計量。可換股債券的剩餘金額，即所有者權益部分的價值，作為可換股債券儲備金包括在所有者權益的其他儲備中。

2026可換股債券的計算如下：

	人民幣百萬元
於發行日可換股債券的賬面價值	3,191
交易費用	(30)
	<hr/>
淨收入	3,161
減：所有者權益部分	(291)
	<hr/>
負債部分的初始價值	2,870
匯兌差額	270
利息費用	213
利息支付	(83)
	<hr/>
2022年12月31日負債部分	<u>3,270</u>

截至2022年12月31日，2026可換股債券沒有被轉換或贖回。

## 8 股本及溢價

	普通股數目 百萬	普通股面值 港幣 百萬元	普通股面值 的等值 人民幣 百萬元	股本溢價 人民幣 百萬元	合計 人民幣 百萬元	庫存股 人民幣 百萬元	集團合計 人民幣 百萬元
<b>法定</b>							
於2021年1月1日， 2021年12月31日及 2022年12月31日， 每股面值港幣0.10元	<u>100,000</u>	<u>10,000</u>					
<b>已發行及繳足股款</b>							
2021年1月1日	22,035	2,203	2,067	31,687	33,754	(2,259)	31,495
因以股代息而發行的股份	1,100	110	91	7,199	7,290	(127)	7,163
員工股份計劃行權	13	1	1	42	43	86	129
於2021年12月31日	<u>23,148</u>	<u>2,314</u>	<u>2,159</u>	<u>38,928</u>	<u>41,087</u>	<u>(2,300)</u>	<u>38,787</u>
<b>已發行及繳足股款</b>							
2022年1月1日	23,148	2,314	2,159	38,928	41,087	(2,300)	38,787
因配售而發行的股份 (附註(a))	4,113	411	369	9,841	10,210	–	10,210
因以股代息而發行的股份	369	37	31	1,439	1,470	(29)	1,441
員工股份計劃行權	7	1	1	(7)	(6)	104	98
於2022年12月31日	<u>27,637</u>	<u>2,763</u>	<u>2,560</u>	<u>50,201</u>	<u>52,761</u>	<u>(2,225)</u>	<u>50,536</u>

(a) 於2022年8月3日，本集團以每股股份港幣3.25元的價格配售870百萬股股份。

於2022年11月22日，本集團以每股股份港幣2.68元的價格配售1,463百萬股股份。

於2022年12月14日，本集團以每股股份港幣2.70元的價格配售1,780百萬股股份。

已發行股份與現有股份具有同等地位。

## 9 其他收入及(損失)/收益 — 淨額

	2022 人民幣百萬元	2021 人民幣百萬元
其他收入		
— 品牌服務及其他相關收入	468	1,117
— 罰沒收入	373	201
— 政府補助收入	391	540
	<u>1,232</u>	<u>1,858</u>
其他(損失)/收益		
— 負商譽產生的收益	616	452
— 衍生金融工具公允價值變動	109	(118)
— 處置附屬公司的損失	(1,574)	(79)
— 處置物業、廠房及設備的損失	(176)	(33)
— 其他	(1,572)	(443)
	<u>(2,597)</u>	<u>(221)</u>
其他收入及(損失)/收益 — 淨額	<u>(1,365)</u>	<u>1,637</u>

## 10 財務(費用)/收益 — 淨額

	2022 人民幣百萬元	2021 人民幣百萬元
財務收益：		
— 銀行存款及其他利息收益	1,772	2,138
— 優先票據和公司債券的回購收益	1,800	—
— 淨匯兌收益	—	1,686
	<u>3,572</u>	<u>3,824</u>
財務費用：		
— 銀行借款、優先票據、公司債券及其他利息費用	(17,285)	(18,076)
— 租賃負債利息費用	(20)	(35)
	<u>(17,305)</u>	<u>(18,111)</u>
減：資本化於合資格資產	17,305	18,111
	<u>—</u>	<u>—</u>
— 淨匯兌虧損	(8,379)	—
— 優先票據和可換股債券的提前贖回成本	—	(327)
	<u>(8,379)</u>	<u>(327)</u>
財務(費用)/收益 — 淨額	<u>(4,807)</u>	<u>3,497</u>

## 11 所得稅費用

	2022 人民幣百萬元	2021 人民幣百萬元
當期所得稅		
— 企業所得稅	7,690	22,915
— 土地增值稅	7,252	14,583
	<u>14,942</u>	<u>37,498</u>
遞延所得稅	(6,619)	(9,531)
	<u>8,323</u>	<u>27,967</u>

## 12 股息

	2022 人民幣百萬元	2021 人民幣百萬元
擬不派發末期股息(2021年：每股人民幣10.12分)	—	2,343
不派發中期股息(2021年：每股人民幣20.98分)	—	4,716
	<u>—</u>	<u>7,059</u>

2021年末期股息每股普通股人民幣10.12分(等值於港幣11.89分)，已於2022年5月26日在股東周年大會表決通過。該項股息總計人民幣2,343百萬元，於2022年8月部分以派發新股票方式發放及部分以現金方式發放。以股代息結算的普通股數量為369,325,710股，以股代息支付的股利總額為人民幣1,470百萬元，以現金方式支付的股息總額為人民幣873百萬元。

於2022年8月30日，董事會決議不宣派截至2022年6月30日止六個月之中期股息(2021年中期股息：每股人民幣20.98分)。

董事會不建議就截至2022年12月31日止年度派發末期股息。

## 13 每股(損失)/盈利

### (a) 基本

基本每股(損失)/盈利由本公司股東應佔(損失)/利潤除以本年已發行普通股的加權平均股份數計算得出，加權平均股份數別除了本集團購買並持作庫存股的普通股。

	2022	2021
本公司股東應佔(損失)/利潤(人民幣百萬元)	(6,052)	26,797
已發行普通股的加權平均數(百萬股)	<u>23,606</u>	<u>21,996</u>
每股(損失)/盈利 — 基本(每股人民幣元)	<u>(0.26)</u>	<u>1.22</u>

### (b) 攤薄

攤薄每股(損失)/盈利假設所有稀釋性潛在普通股被轉換成普通股後，根據已發行普通股的加權平均股數計算。本公司有四類稀釋性潛在普通股：購股權、獎勵股份、賣出看漲期權及可換股債券。購股權、獎勵股份及賣出看漲期權根據未行使購股權、獎勵股份及賣出看漲期權所附的認購權的貨幣價值，釐定按公允價值(釐定為本公司股份的平均市價)可購入的股份數目。可換股債券乃假設均已轉換為普通股，而可換股債券的利息節餘則以當期開支計入本公司股東應佔(損失)/利潤的影響為基準進行調整，如適用。按以上方式計算的股份數目，與假設購股權、獎勵股份及賣出看漲期權行使和可換股債券轉換而應發行的股份數目作出比較。截至2022年12月31日止年度，購股權、獎勵股份、賣出看漲期權及可換股債券具有反攤薄作用，因此未計算攤薄每股損失(2021年：在計算攤薄每股盈利時不包括賣出看漲期權)。

	2022	2021
本公司股東應佔(損失)/利潤(人民幣百萬元)	(6,052)	26,797
可換股債券的利息支出(人民幣百萬元)	<u>不適用</u>	<u>602</u>
用於確定攤薄每股(損失)/盈利的本公司股東應佔權益 (人民幣百萬元)	<u>(6,052)</u>	<u>27,399</u>
已發行普通股的加權平均數(百萬股)	23,606	21,996
調整 — 購股權、獎勵股份及可換股債券(百萬股)	<u>—</u>	<u>706</u>
計算攤薄每股(損失)/收益的普通股的加權平均數(百萬股)	<u>23,606</u>	<u>22,702</u>
每股(損失)/盈利 — 攤薄(每股人民幣元)	<u><u>(0.26)</u></u>	<u><u>1.21</u></u>

## 管理層討論與分析

### 財務回顧

#### 收入

本集團業務收入主要來自兩個經營分部：房地產開發及建築。2022年度，本集團的收入約為人民幣430,371百萬元，較2021年度的約人民幣523,064百萬元下降約17.7%。本集團97.0%的收入來自物業銷售（2021年：97.0%），3.0%來自建築及其他分部（2021年：3.0%）。

#### 房地產開發

2022年度，由於新冠疫情的影響減緩了項目竣工結算進度，來自房地產開發的收入由2021年度的約人民幣507,478百萬元下降17.8%至約人民幣417,296百萬元。2022年的交付物業所確認收入的平均銷售價格（不含增值稅）約每平方米人民幣7,592元。

#### 建築

對外的建築收入由2021年度的約人民幣9,360百萬元下降19.1%至2022年度的約人民幣7,568百萬元，主要是新冠疫情導致施工量的減少。

#### 其他

其他分部主要包括物業投資、酒店經營及智能建造等。其他分部的總對外收入由2021年度的約人民幣6,226百萬元下降11.5%至2022年度的約人民幣5,507百萬元。

#### 營銷及市場推廣成本和行政費用

得益於良好的費用控制和組織效率的提升，本集團營銷及市場推廣成本和行政費用於2022年合計約人民幣19,736百萬元，佔收入比例較2021年下降0.9個百分點至4.6%。

#### 財務費用 — 淨額

於2022年度，本集團錄得淨財務費用約人民幣4,807百萬元（2021年度：淨財務收益約人民幣3,497百萬元）。

2022年度，本集團錄得對沖後的淨匯兌虧損約人民幣8,379百萬元(2021年：淨匯兌收益約人民幣1,686百萬元)，利息收入約人民幣1,772百萬元(2021年：約人民幣2,138百萬元)及回購優先票據及公司債券的收益約人民幣1,800百萬元(2021年：提前贖回優先票據及可換股債券的成本約人民幣327百萬元)。利息費用約人民幣17,305百萬元(2021年：約人民幣18,111百萬元)，已全部資本化於合資格資產。利息費用的下降主要是由於總借貸的下降。

### **歸屬於本公司股東的損失和核心淨利潤**

2022年度，歸屬於本公司股東的損失為約人民幣6,052百萬元(2021年：歸屬於本公司股東的利潤約人民幣26,797百萬元)。

於2022年度，剔除公允價值變動、匯兌淨損益等影響後的歸屬於本公司股東的核心淨利潤為約人民幣2,612百萬元(2021年：約人民幣26,932百萬元)。

### **流動資金、財務及資本資源**

#### **現金情況**

於2022年12月31日，本集團共有可動用現金餘額(現金及現金等價物與受限制現金之和)約人民幣147,550百萬元(2021年12月31日：約人民幣181,300百萬元)。其中現金及現金等價物約為人民幣128,281百萬元，受限制現金約為人民幣19,269百萬元。

受限制現金主要包括於2022年12月31日存放在指定銀行賬戶中的暫未被解除限制的預售物業的監管資金，將根據若干項目開發進度解除限制。

於2022年12月31日，本集團94.3%(2021年12月31日：96.9%)的可動用現金餘額以人民幣計值，5.7%(2021年12月31日：3.1%)以其他貨幣(主要是美元、港幣和林吉特)計值。

#### **有息負債及結構**

於2022年12月31日，本集團的銀行及其他借款、優先票據、公司債券和可換股債券分別約為人民幣162,540百萬元、人民幣70,655百萬元、人民幣32,319百萬元和人民幣5,793百萬元(2021年12月31日：分別約人民幣206,525百萬元、人民幣75,069百萬元、人民幣34,160百萬元和人民幣2,168百萬元)。

銀行及其他借款當中，約人民幣61,205百萬元、人民幣97,490百萬元和人民幣3,845百萬元分別須於一年內、一年至五年內和五年後償還(2021年12月31日：分別約人民幣64,382百萬元、人民幣139,005百萬元和人民幣3,138百萬元)。於2022年12月31日及2021年12月31日，大部分銀行及其他借款以本集團的若干物業、使用權資產、設備及本集團若干股權投資作抵押和／或由本集團擔保。

本集團嚴格監控借貸規模，總借貸從2021年12月31日的約人民幣317,922百萬元下降至2022年12月31日的約人民幣271,307百萬元。

### **淨借貸比率**

淨借貸比率按借貸淨額(銀行及其他借款、優先票據、公司債券和可換股債券扣除可動用現金(現金及現金等價物與受限制現金之和))除以總權益計算。本集團淨借貸比率由2021年12月31日的約45.4%下降至2022年12月31日的約40.0%。

### **主要風險及不明朗因素**

以下列出本集團面對的主要風險及不明朗因素。此處未詳錄所有因素，除下列主要範疇外，亦可能存在其他風險及不明朗因素。

#### **地產市場風險和營運風險**

本集團的業務及前景主要視乎中國內地房地產市場的表現。中國內地房地產市場受多項因素影響，包括社會、政治、經濟、法律環境變化、以及政府的財政、經濟、金融、產業及環境保育等政策轉變。本集團亦受經濟狀況、消費者信心、消費開支及消費喜好變化密切影響。因此，本集團將繼續實施策略，以發展和加強不同的地區市場的滲透，從而減少對特定市場的依賴。同時，本集團的營運受到地產發展、地產投資及地產相關業務多種特有的風險因素所影響，例如來自買家、租戶及策略性業務夥伴的失責行為、內部流程、人為及系統性不足或失誤，或其他可能對營運構成不同程度的負面影響的外圍因素。

## 利率風險

本集團的銀行及其他借款主要按浮動利率計息。於2022年12月31日，本集團總借貸的加權平均借貸成本為5.73%，對比2021年12月31日上升53個基點，主要由於美國加息導致部分以浮動利率計價的外幣借款利率上升。本集團已執行若干息率管理，其中包括嚴密監察息率的變動，利用利率掉期減輕利率風險，並於良好之議價機會出現時，為原有貸款再融資或訂立新的銀行貸款。

## 外匯風險

本集團大部分業務以人民幣列值，外匯風險主要來源於未償還的外幣借貸（主要是美元和港幣）。自2015年以來，本集團已採用了外幣對沖工具來達到更好的外匯風險管理。對沖保值的目標在於使預計未來可能發生的償還外幣負債需要的人民幣支出的波動性最小化。本集團的風險管理政策是在考慮合適的對沖工具以及對沖的成本後，部分對沖外幣預測現金流量。本集團通過遠期外匯合同、外匯貨幣期權合同和外匯結構性衍生金融合同和交叉貨幣互換合同的組合來對沖外匯風險。

## 擔保

於2022年12月31日，本集團為部分物業買家就購買本集團物業之按揭貸款提供擔保約人民幣401,887百萬元（2021年12月31日：約人民幣383,217百萬元）。

根據該等擔保的條款，倘該等買家未能支付按揭款項，本集團須負責向銀行償還違約買家欠付銀行的按揭本金連同應計利息及罰款，而本集團有權接收相關物業的合法業權及管有權。該等擔保將於下列較早時間解除：(i)發出房地產所有權證（一般於買家取得相關物業後三個月內簽發）；及(ii)物業買家償付按揭貸款。

本集團認為，在物業買家欠付的情況下，相關物業的可變現淨值足夠償還拖欠的按揭本金連同應計利息及罰款，因此並無就該等擔保於財務報表中作出撥備。

另外，於2022年12月31日，本集團為本集團的合營企業、聯營公司等若干負債作出擔保的金額約人民幣24,178百萬元(2021年12月31日：約人民幣43,221百萬元)。

## 僱員及薪酬政策

人才一直是本集團最寶貴的資源。於2022年12月31日，本集團共僱用約69,932名全職僱員。

僱員的薪酬，為根據本集團薪酬福利政策，以僱員的業績表現、本集團盈利狀況、同業水平及市場環境而釐定。本集團須參與地方政府組織的社會保險供款計劃或其他退休計劃，代表僱員支付每月社會保險費，以支付養老金保險、醫療保險、失業保險及住房公積金，或為僱員定期向強積金計劃作出供款。於本公告刊發日期，並無發生重大勞工糾紛以致對本集團經營造成不利影響或有可能造成不利影響。

為實現企業可持續經營發展和打造企業核心競爭力，本集團全力打造「企業大學」，讓不同層級、不同領域的所有員工都能獲得對應的培訓學習機會，包括「領導力發展項目」、新員工訓練營及在職培訓等項目，幫助員工成長為極具職業競爭力的房地產行業高級複合型管理人才，體現本集團完美的人力資源培訓體系。

本集團亦已批准及／或採納了的若干購股權計劃及股份獎勵計劃，詳情將載於本公司截至2022年12月31日止年度的年度報告。

## 業務發展展望

今年以來，市場快速下行，行業面臨著巨大挑戰。國家決心促進實施房地產市場平穩健康發展，穩地價、穩房價、穩預期，堅持房住不炒的長效機制。本集團堅信，行業終會逐步回歸良性循環。中國的新型城鎮化進程還有很長的路要走，追求美好生活的人們永遠在路上，地產市場永遠存在。地產開發業務是本集團的業務基本盤，本集團會繼續做

優做強基本盤業務，改善土儲結構，均衡佈局全國一二三四線市場，堅持「現金流是前提，利潤是核心」的經營方針。本集團仍將始終用心，努力做正確的事，持續提升自身的全週期綜合競爭力，穿越週期。

為更好地為股東創造價值，本集團將更多發揮品牌知名度和客戶口碑，在保證質量的前提下繼續優化成本，打造高性價比的產品，以持續加強競爭優勢。今年，本集團成立了科技建築集團，我們將利用科技的力量推動傳統建築業的工業化、數字化、智能化升級，在管理半徑內合理規劃新項目，聚焦至與我們的經營模式相匹配的市場，並依託先進的建造技術與標準化的新型建築施工組織方式，體系化地輸出科技建造解決方案，大力對外拓展代管代建等業務。

面對上述提到的新挑戰及市場變化所帶來的機遇，本集團將矢志堅持穩健的財務政策和風險控制措施，保證建築質量和安全，審慎、務實地補充優質土地，強化合同銷售及回款，以保障經營性現金流和投資回報率的良好表現。

結合我們已有的房地產開發及建築業務，本集團2022年研發費用產生約人民幣2,164百萬元。未來將更多地依靠應用人工智能來應對建築行業人員老齡化的問題及消費者對可持續生態環境提出的更高要求。同時我們還將充分發揮科技建造優勢，響應國家號召，參與各地政府的代管代建等保障房業務項目，支持推進國家保障性住房的建設，支持商品房市場更好滿足購房者的合理住房需求，持續打造覆蓋客戶全生命週期的資源整合平台。

### **羅兵咸永道會計師事務所的工作範圍**

本公司的外聘核數師，羅兵咸永道會計師事務所（「羅兵咸永道」）已就本集團截至2022年12月31日止年度的經審核綜合財務報表所列的財務數字與於本公告中本集團截至2022年12月31日止年度的綜合財務狀況表、綜合利潤表、綜合全面收益表及其有關附註所載數字核對一致。羅兵咸永道就此履行的工作不構成鑒證業務，因此羅兵咸永道並未對本公告發表意見或鑒證結論。

## 審核委員會

本公司審核委員會（「**審核委員會**」）協助董事會對本集團財務匯報程序、風險管理及內部監控系統的有效性作出獨立檢討、監管審核程序及履行董事會不時指派的其他職責及責任。審核委員會的成員全部為獨立非執行董事，即黎明先生、石禮謙先生、唐滙棟先生及黃洪燕先生。黎明先生為審核委員會的主席。

全年業績已經審核委員會審閱。

## 企業管治守則的遵守

董事會及本公司管理層均堅守良好的企業管治原則，以求達致穩健管理及增加股東價值。該等原則重視透明度、問責性及獨立性。

於截至2022年12月31日止年度內，本公司一直應用香港聯合交易所有限公司（「**聯交所**」）證券上市規則（「**上市規則**」）附錄十四企業管治守則（「**企業管治守則**」）所載的原則並遵守其守則條文，惟企業管治守則第二部分的守則條文第F.2.2條除外，時任董事會主席楊國強先生（亦為本公司時任提名委員會、企業管治委員會、環境、社會及管治委員會及執行委員會主席）因其他重要事務未能出席本公司於2022年5月26日舉行之股東周年大會。

## 標準守則的遵守

本公司已採納上市規則的上市發行人董事進行證券交易的標準守則（「**標準守則**」）作為董事進行本公司證券交易的操守守則。經作出具體查詢後，所有董事均確認彼等於截至2022年12月31日止年度內已遵守標準守則下關於證券交易之所需標準。

本公司於截至2022年12月31日止年度內並未發現任何違規事件。有關僱員若可能擁有本集團的內幕消息，亦須遵守內容不比標準守則寬鬆的書面指引。

## 調整可換股債券換股價、調整賣出看漲期權之協定價及發行於2026年到期的港幣3,900百萬元的4.95%可換股債券

於2018年11月21日，本公司、卓見國際有限公司（「發行人」，為本公司的全資附屬公司）、J.P. Morgan Securities plc、高盛（亞洲）有限責任公司及香港上海滙豐銀行有限公司（「聯席牽頭經辦人」）訂立協議，據此，聯席牽頭經辦人同意認購將由發行人發行的本金總額為港幣7,830百萬元將於2023年到期的4.50%有抵押擔保可換股債券（「**2023可換股債券**」）。於2018年12月5日，發行人發行本金總額港幣7,830百萬元的2023可換股債券。2023可換股債券於新加坡證券交易所有限公司（「**新交所**」）上市。截至本公告所載日期，尚未償還的2023可換股債券本金總額港幣3,000百萬元，2023可換股債券可按最新修訂換股價每股股份港幣10.21元於2023可換股債券條款下之轉換期期間最高可轉換為293,829,578股股份。

於2018年11月21日，發行人訂立了由發行人向J.P. Morgan Securities plc及高盛國際或其各自的聯屬公司出售看漲期權且最初的協定價為港幣17.908元的看漲期權交易（「**賣出看漲期權**」）。截至本公告所載日期，賣出看漲期權之協定價已調整至每份賣出看漲期權港幣14.53元的最新修訂協定價及其總數已由286,532,935份調整為293,804,662份賣出看漲期權。賣出看漲期權僅可於介乎2023年9月14日至2023年11月24日期間的到期日行使。截至本公告所載日期，於賣出看漲期權實物結算後可能發行的股份最高數目為293,804,662股股份。

詳情請參閱本公司日期為2018年11月21日、2018年11月22日、2018年12月12日、2019年5月24日、2019年6月3日、2019年9月12日、2020年6月1日、2020年9月15日、2021年6月2日、2021年9月13日及2022年6月6日之公告以及本公司日期為2019年4月11日之通函。

於2022年1月20日，本公司、發行人及UBS AG香港分行（「**獨家賬簿管理人**」）訂立協議，據此，獨家賬簿管理人同意認購將由發行人發行的本金總額為港幣3,900百萬元將於2026年到期的4.95%有抵押擔保可換股債券（「**2026可換股債券**」）。於2022年1月28日，發行人發行本金總額港幣3,900百萬元的2026可換股債券。2026可換股債券於新交所上市。截至本公告所載日期，尚未償還的2026可換股債券本金總額港幣3,900百萬元，2026可換股債券可按最新修訂換股價每股股份港幣7.92元於2026可換股債券條款下之轉換期期間最高

可轉換為492,424,242股股份。每股股份港幣8.10元的初步換股價乃參考股份當時市價釐定(2022年1月20日的每股股份市價為港幣6.96元)。發行2026可換股債券的淨收益約為港幣3,861百萬元。根據本公司之前披露的意圖，淨收益已用於(1)部分回購面值總額為30.6百萬美元於2022年7月到期的4.75%優先票據以及2023年1月到期的4.75%優先票據；(2)209.2百萬美元等值本金的本公司境外債項還款；及(3)255.2百萬美元等值的本公司現有境外債項的利息及票息支出。

詳情請參閱本公司日期為2022年1月21日及2022年6月6日之公告。

有關可換股債券的詳情載於本公告的「綜合財務報表附註」中的附註7。

## 配售

為了為本公司籌集資本同時擴大其股東及資本基礎，於2022年7月27日，本公司及UBS AG香港分行(「UBS」)訂立配售協議(「**第一次配售協議**」)，據此，本公司有條件同意委任UBS，而UBS有條件同意擔任本公司的代理，並促使承配人認購合共870,000,000股股份，價格為每股股份港幣3.25元(「**第一次配售價**」)(「**第一次配售**」)。第一次配售價乃由本公司與UBS參考市況及當時的股份現行市價，按公平基準釐定(2022年7月27日的每股股份市價為港幣3.16元)。於2022年8月3日，第一次配售協議所載所有條件均已達成，且第一次配售已完成。合共870,000,000股股份(總面值為港幣87,000,000元)已由UBS按第一次配售價成功配售予不少於六名專業、機構及／或其他投資者。第一次配售的淨收益約為港幣2,790.7百萬元。每股第一次配售股份的淨價為約港幣3.21元。根據本公司之前披露的意圖，淨收益已用於：(1)198.4百萬美元等值本金的本公司境外債項還款；及(2)159.3百萬美元等值的本公司現有境外債項的利息及票息支出。詳情請參閱本公司日期為2022年7月27日及2022年8月3日之公告。

於2022年11月15日，本公司與UBS及J.P. Morgan Securities plc (「該等配售代理」) 各自訂立配售協議(「第二次配售協議」)，據此，本公司有條件同意委任該等配售代理，而該等配售代理有條件同意擔任本公司的代理，並促使承配人認購合共1,463,000,000股股份，價格為每股股份港幣2.68元(「第二次配售價」)(「第二次配售」)。第二次配售價乃由本公司與該等配售代理參考市況及當時的股份現行市價，按公平基準釐定(2022年11月15日的每股股份市價為港幣3.20元)。於2022年11月22日，第二次配售協議所載所有條件均已達成，且第二次配售已完成。合共1,463,000,000股股份(總面值為港幣146,300,000元)已由該等配售代理按第二次配售價成功配售予不少於六名專業、機構及／或其他投資者。第二次配售的淨收益約為港幣3,871.8百萬元。每股第二次配售股份的淨價為約港幣2.65元。根據本公司之前披露的意圖，淨收益已用於：(1)178百萬美元等值本金的本公司境外債項還款；(2)79.98百萬美元等值的本公司現有境外債項的利息及票息支出；及(3)部分回購面值總額為238.4百萬美元於2023年1月到期的4.75%優先票據。詳情請參閱本公司日期為2022年11月15日及2022年11月22日之公告。

於2022年12月7日，本公司及UBS訂立配售協議(「第三次配售協議」)，據此，本公司有條件同意委任UBS，而UBS有條件同意擔任本公司的代理，並促使承配人認購合共1,780,000,000股股份，價格為每股股份港幣2.70元(「第三次配售價」)(「第三次配售」)。第三次配售價乃由本公司與UBS參考市況及當時的股份現行市價，按公平基準釐定(2022年12月7日的每股股份市價為港幣2.68元)。於2022年12月14日，第三次配售協議所載所有條件均已達成，且第三次配售已完成。合共1,780,000,000股股份(總面值為港幣178,000,000元)已由UBS按第三次配售價成功配售予不少於六名專業、機構及／或其他投資者。第三次配售的淨收益約為港幣4,741.1百萬元。每股第三次配售股份的淨價為約港幣2.66元。根據本公司之前披露的意圖，淨收益已用於：(1)146.6百萬美元等值本金的本公司境外債項還款；(2)100百萬美元等值的本公司現有境外債項的利息及票息支出；及(3)部分回購面值總額為361.3百萬美元於2023年1月到期的4.75%優先票據。詳情請參閱本公司日期為2022年12月7日及2022年12月14日之公告。

## 購買、出售或贖回上市證券

本公司或其任何附屬公司於截至2022年12月31日止年度內概無購買、回購、出售或贖回任何股份。

於截至2022年12月31日止年度內，本公司已於新交所公開市場部分回購優先票據，累計本金總額為533,632,000美元，包括但不限於：

1. 於2022年7月到期的4.75%優先票據(ISIN:XS1637076164)，本金總額為22,620,000美元(「**2022年7月票據**」)；
2. 於2023年1月到期的4.75%優先票據(ISIN:XS1751178499)，本金總額為233,390,000美元；及
3. 於2026年4月到期的7.25%優先票據(ISIN:XS1974522937)，本金總額為5,000,000美元。

詳情請參閱本公司日期為2022年1月17日、2022年2月4日、2022年3月3日、2022年3月13日、2022年5月2日及2023年1月11日的公告。

此外，於2022年1月27日，由本公司發行並於新交所上市本金總額為425百萬美元的7.125%優先票據(ISIN:XS1880450140)已於2022年1月到期。本公司已悉數償還未償還的票據金額及應計利息。於該償還後，概無尚未償還的該票據，而該票據亦已予以註銷並從新交所上市名單中除牌。詳情請參閱本公司日期為2022年1月27日之公告。

本公司於2022年6月15日提呈要約，以2022年7月票據每1,000美元本金額1,000美元的購買價以現金購買2022年7月票據。根據要約購買的2022年7月票據將被註銷及於新交所除牌。於要約結算完成後，仍未贖回的2022年7月票據本金總額為272,447,000美元。詳情請參閱本公司日期為2022年6月15日、2022年6月23日及2022年6月26日之公告。2022年7月票據已於到期時全額償還，概無其他將於2022年底前提到期的境外優先票據。

本公司或其任何附屬公司於截至2022年12月31日止年度期間購買、出售或贖回其上市證券(股份除外)的詳情，請見本公告的「綜合財務報表附註」中的附註5和6。

## 末期股息

董事會並不建議就截至2022年12月31日止年度派發末期股息(2021年末期股息：每股人民幣10.12分)。

## 暫停辦理股份過戶登記手續

為確定股東有權出席本公司應屆股東周年大會並於會上發言及投票的資格，本公司將適時暫停辦理股份過戶登記手續，詳情載列如下：

股份過戶文件送達本公司香港股份過戶登記分處以作登記的最後時限	2023年5月15日(星期一) 下午4時30分
--------------------------------	----------------------------

記錄日期	2023年5月16日(星期二)
------	-----------------

暫停辦理本公司股份過戶登記手續	2023年5月16日(星期二)至 2023年5月23日(星期二) (包括首尾兩天)
-----------------	---

為上述目的，所有填妥的過戶表格連同有關股票須不遲於上述的最後時限前，送達本公司香港股份過戶登記分處卓佳證券登記有限公司辦理股份過戶登記手續，地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓。

## 刊發全年業績

全年業績公告已刊載於本公司網站(<http://www.countrygarden.com.cn>)及聯交所指定網站(<http://www.hkexnews.hk>)。

承董事會命  
碧桂園控股有限公司  
總裁兼執行董事  
莫斌

中國廣東省佛山市，2023年3月30日

於本公告日期，本公司執行董事為楊惠妍女士(主席)、莫斌先生(總裁)、楊子瑩女士、程光煜博士、伍碧君女士及蘇柏垣先生。本公司非執行董事為陳翀先生。本公司獨立非執行董事為黎明先生、石禮謙先生、唐滙棟先生、黃洪燕先生及杜友國先生。